

50. artikulua. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA

1. Hirigintza-antolamenduak, hirigintzaren bidez, **lurzoruaren hirigintza-zehaztapenak antolatzen ditu espazioaren eta denboraren aldetik.**

2. Hirigintzako antolamenduak, gutxienez, ondoko ahalmenak edukiko ditu:

- a) Udal-mugartearen azalera osoa hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri eta lurzoru urbanizaezin modura **sailkatzea**.
- b) Udal-mugartearen **kalifikazio orokorra** egitea, erabilera nagusi ezberdineko zonetan zatituta.
- c) Udal-mugarte osoan **egiturazko antolamendua** ezartzea, eta hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, berriz, **antolamendu xehatua**.
- d) **Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian**, bai **gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasun fisikoak**, bai herritarren ongizaterako egokiak diren **zuzkidurak** adieraztea. **Lurzoru urbanizaezinean**, berriz, lurzoru hori zaintzearekin bateragarriak diren **erabilerak zehaztea**.
- e) Zehaztea, kalifikazioaren bidez, plangintzak zein lurzorutan ezarriko dituen zenbait **erabilera babestu** jakini lotuta dauden eraikuntzak; horien artean, babes publikoko araubide batean atxikitakoak diren etxebizitzak.
- f) **Lurzoruaren erabilera arautzea**, eta orobat lurzoru horren gainean egingo diren obra-mota guztiak baimentzeko baldintzak ere.
- g) Hirigintzaren antolamendua egikaritzeko beharrezkoa den **programazioa egitea**.
- h) **Berritu edo birgaitu egingo diren eremuak mugatzea**, bai eta udalerriko **ondare** urbanizatu eta eraikia **babesteko arauak** ere.
- i) Hala badagokio, **landa-guneak** ("núcleos rurales") eta lehentasunez erosteko zein atzera eskuratzeko eskubideei atxikitako eremuak mugatzea.

3. Hirigintzako antolamendua kategoria bitan sailkatzen da:

- a) **Hirigintzaren egiturazko antolamendua**
- b) **Hirigintzako antolamendu xehatua**



53. artikulua. HIRIGINTZAREN EGITURAZKO ANTOLAMENDUA

1. Orokorrean:

- a) Udal-mugarte osoan, hiri-bilakaerarako eta lurzoruaren okupaziorako **estrategia zehaztea**.
- b) Udal-mugarte osoan, lurzoru hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri eta lurzoru urbanizaezin modura **sailkatzea**, eta lurzoru urbanizagarrian lurzoru sektorizatua eta lurzoru sektorizatugabea bereiztea.
- c) Lurzoruaren **kalifikazio globala egitea**. Hartarako, zonatan zatituko da lurzoru guztia, eta, gainera, erabilera publikoko eta erabilera pribatuko zonak bereiziko dira.
- d) **Epeak finkatzea** garapeneko plangintza egin eta onartzeko eta lurzoruaren programazioa egiteko.
- e) Jarraibideak ezartzea **ingurumena babesteko**, natura zaintzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak –kultura-ondareari dagozkionak, bereziki– defenditzeko.
- f) **Sistema orokorren sarea zehaztea**, hirigintzaren garapenaren arrazionaltasuna eta koherentzia ziurtatzeko modukoa, erabilera kolektiboko espazioen kalitatea eta funtzionaltasuna bermatuta. Halaber, sistema horiek **egikaritze-eremu jakinei lotzea** edo, hala badagokio, haietan sartzea, sistemok eskuratzeko eta, antolamendu zehatzeko eremu bat edo batzuk garatzeko funtzionalki beharrezkoak direnean, sistemok egikaritzeko eta **kostua asumitzeko** ere bai.
- g) Zehaztapenak finkatzea **babes ofizialeko** araubide bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzen direla bermatzeko **eta zuzkidura-egoitzetarako erreserbak** egiteko.
- h) Irizpideak finkatzea lurzoruak, areak edo sektoreak sailkatzeko espazio-eremuen mugapena xeheki berraztertzea ahal izateko –horrek, ordea, ez du ekarriko egiturazko antolamendua aldatzerik–. Hartarako, **parametro eta inguruabar objektiboak finkatuko dira**, errealitate fisikoari egokitzeko eta plan orokorraren helburuak errespetatzeko.

2. **Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan**, gainera:

- a) Lurzoru-mota horien perimetroa mugatzea.
- b) Hiri-lurzoruan, plan berezi bidez antolatuko diren areak zehaztea; eta lurzoru-urbanizagarrian, berriz, plan partzial bidez antolatuko diren sektoreak zehaztea.
- c) Aurreikusten diren hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera berezia eta erabilera bateragarriak finkatzea, azken horiei dagokien gehieneko eraikigarritasun-ehunekoa ere adierazita.
- d) Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak zehaztea. Lurzoru urbanizagarriaren kasurako, lehenagotik dauden azpiegiturekin lotzea eta azpiegiturak sendotzea ere sartuko da.

3. **Lurzoru urbanizagai sektoretu gabeen**:

- a) Sektoreak mugatzeko gutxieneko irizpideak finkatzea. Hala badagokio, egin daitezkeen jarduketan gehieneko eta gutxieneko magnitudeak adieraziko dira.
- b) Azpiegiturekiko eta lehendik diren edo aurreikusita dauden sistema orokorren sarearekiko loturak zehaztea.
- c) Erabilera bateraezinak edo debekatuak esleitzea, bai eta baimendu edo ezar litezkeen erabilerak ere.
- d) Hala badagokio, lurzoru-erreserbak mugatzea, lurzoru-ondare publikoan sartzeko.

4. **Lurzoru urbanizaezinean**:

- a) Lurzorua kalifikatzea. Gainera, lurraldearen antolamendurako tresnetan lurzoru horretarako aurreikusten diren kategoriak jasoko dira, eta, hala badagokio, plangintza orokorrak egokitzen jotzen dituen antolamenduko azpikategoriak erantsiko dira.
- b) Lurzoru urbanizaezina antolatzea. Gainera, lurzoru-mota horren berezko kategoria bakoitzean onartuta eta debekatuta dauden erabilerak eta eraikuntzak aurreikusiko dira.
- c) Landa-guneak mugatzea eta gune horiek plangintza bereziaren bidez antolatzeko irizpideak ezartzea.
- d) Lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren zuzkidura eta azpiegitura publikoak zehaztea. Elementu horien oinarritzko parametroak ere adieraziko dira.
- e) Hala badagokio, lurzoru-erreserbak mugatzea, lurzoru-ondare publikoan sartzeko.



EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO PLANAK:

- A) HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA** zehaztapen hauek finkatzen ditu:
- a) Gutxienez, udalerri osoaren egiturazko antolamendua eta plan orokorrak hiri-lurzoru finkatuan sartzen duen hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua.
 - b) Nahi izanez gero, lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren eta plan orokorrean hiri-lurzoru finkatuaren kategorian sartu gabeko hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua. Antolamendu hori, nolanahi ere, antolamendu xehatuko plangintzan arautzeko utz daiteke.

B) PLANGINTZA OROKORREKO BATERAGARRITZE-PLANA

Udalerri bat baino gehiagoren mugako inguruetan, hirigintza-garapenaren ezaugarriak eta beharrak direla-eta, beharrezkoa baldin bada tartean diren plan orokorren egituren antolamendua koordinatzea eta lan hori egingo duen lurralde-antolamenduko tresnarik ez baldin badago, ukitutako udalek bateragarritze-plan bat egiteko akordioa har dezakete. Eta, halako akordiorik ez badago, ukitutako udaletako edozeinek bere esku du lurralde historikoko dagokion organoari gai horri buruzko txosten loteslea eskatzea.

C) SEKTOREKATZE-PLANA

- 1. Sektorekatze-planak tresna batzuk dira, hirigintzaren egiturazko antolamendurako zehaztapen batzuk ezartzeko erabiltzen direnak, zehaztapen horiekin lurzoru urbanizagarri sektoretugabe gisa sailkatutako lursailak hirigintza eginez eraldatzeko.
- 2. Sektorekatze-planek osatu egiten dute, eraldatze-ekimen bat duen lurzoru urbanizagarri sektorekatugabe horren gainean, plan orokorraren egiturazko antolamendua.



HIRI EGITURA eta LURRALDE EGITURA



Reconnaissance de Tolosa

et de ses environs.

Moyens de défense

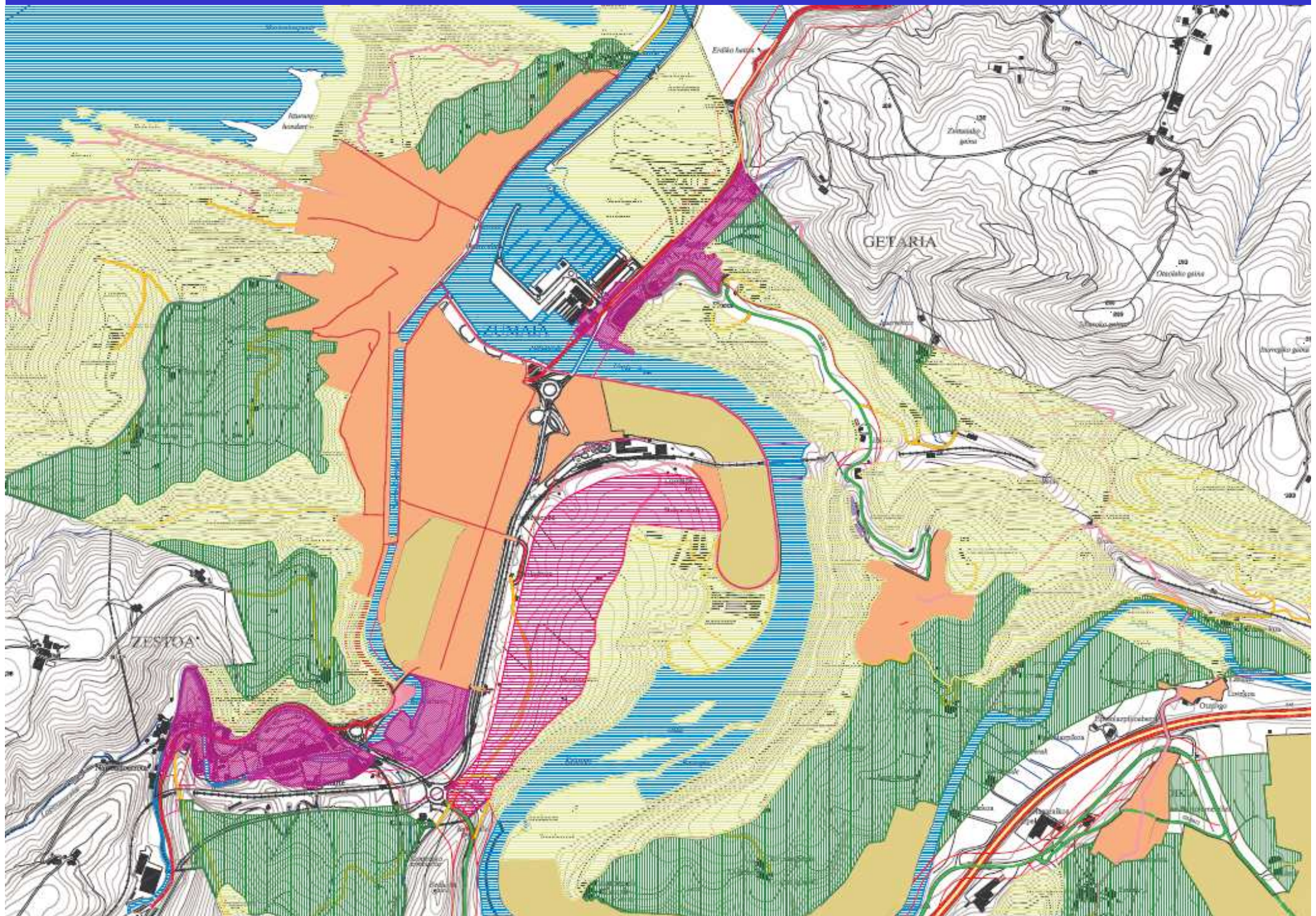
- de la rivière, murs en terrasse
Est de l'église crénelée
portes crénelées A
maisons retranchées et crénelées
nuee par deux avant-corps B
cavités en partie détruite C
couverte d'une terrasse à murs
lés, dont les feux défendent l'entrée
nt la face Sud de la ville et flent
de Vittoria D
maisons armées de meurtrières E
dont les feux directs défendent la
du Pont F

est dominée par des montagnes
voisines : les pics les plus élevés
MN

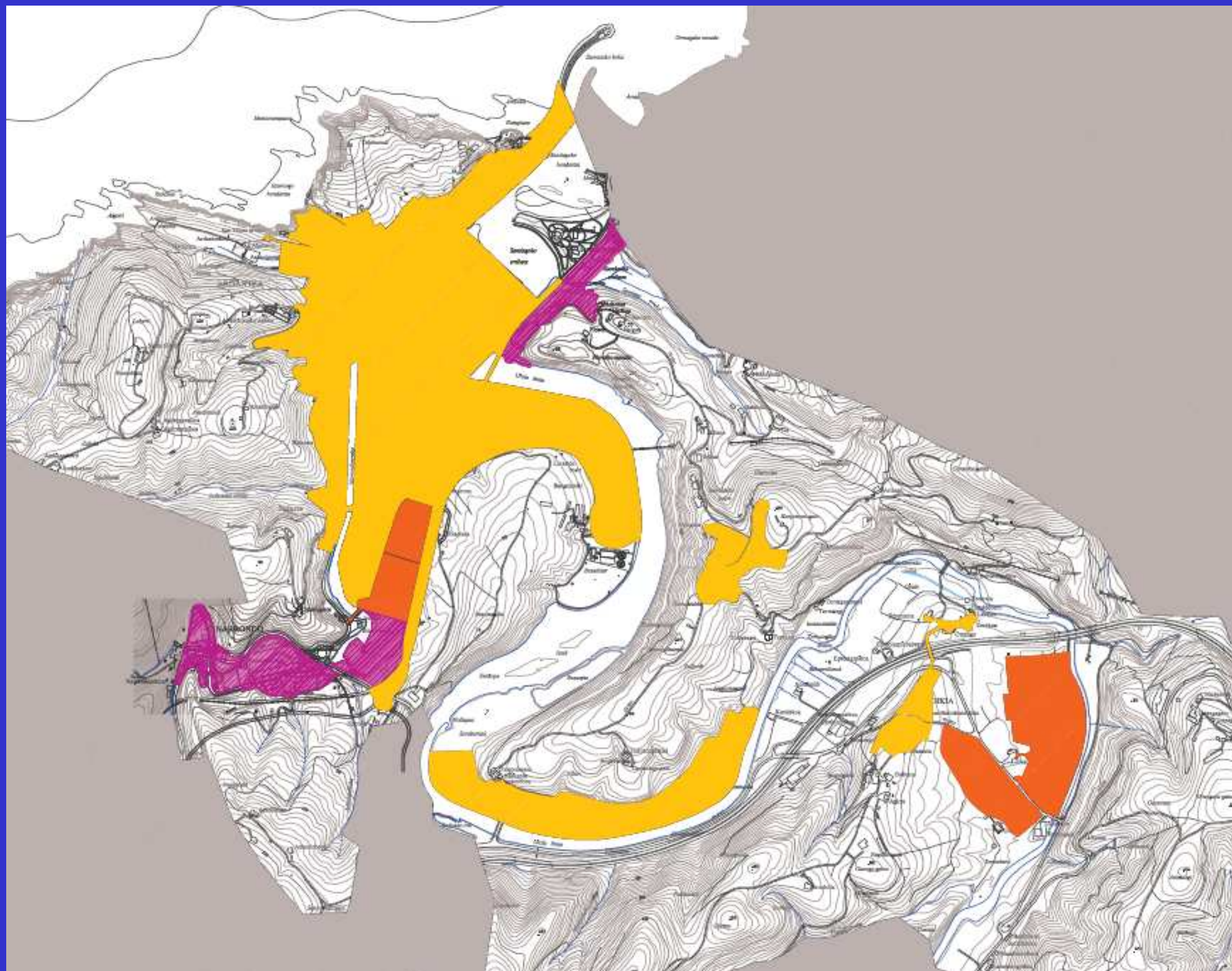


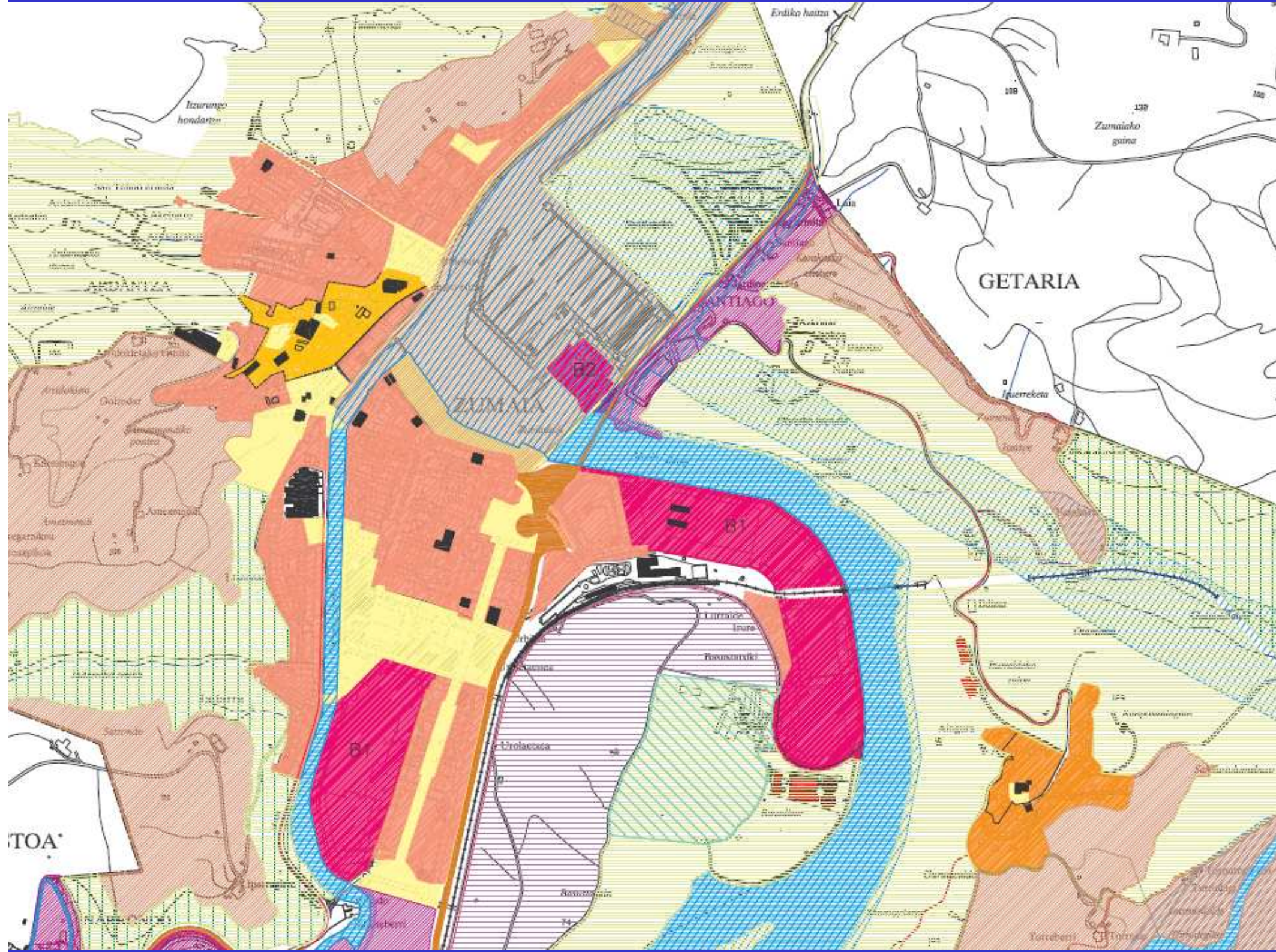


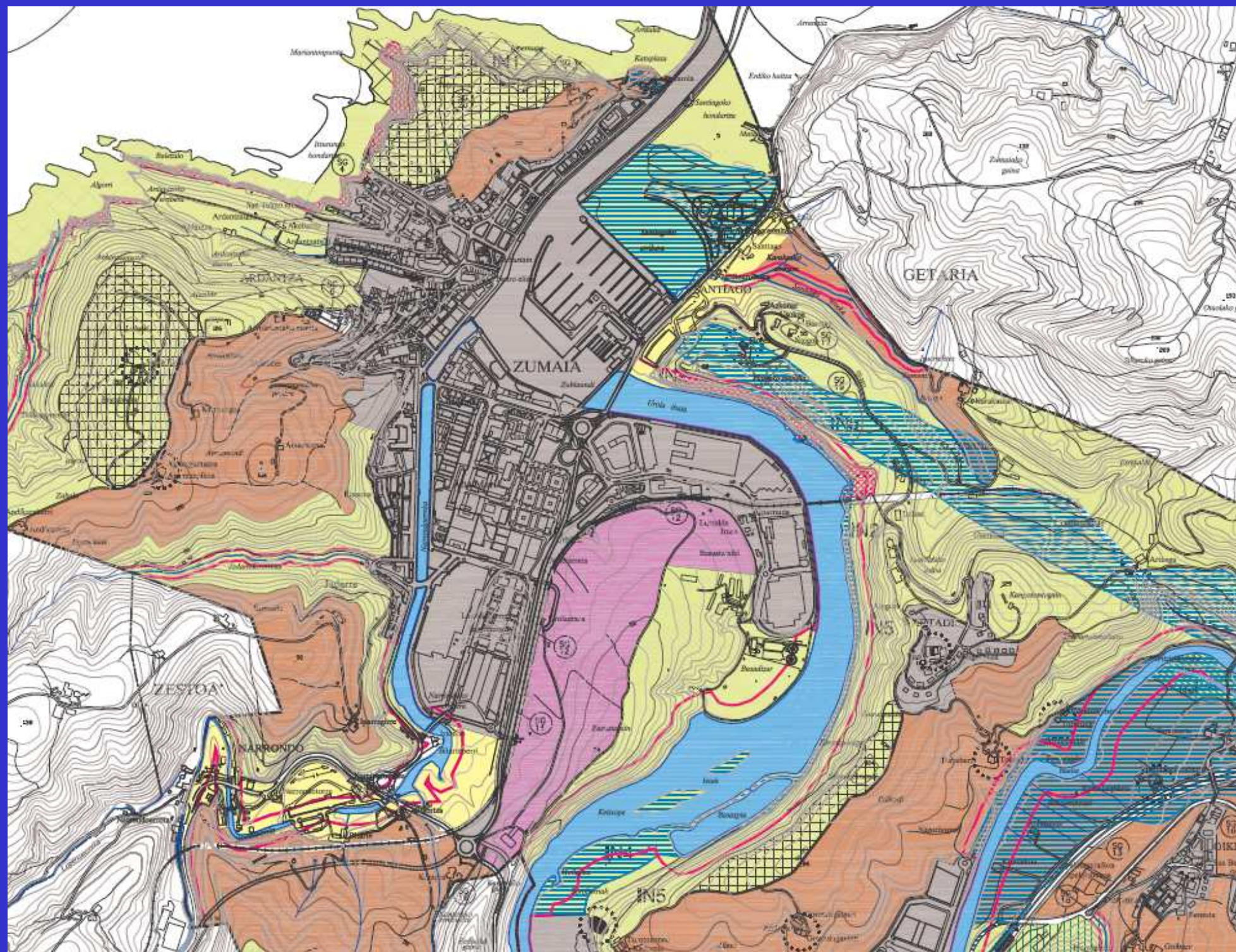
- 10-15%
 - 0-10%
 - +15%
 - PAVEMENT
 - CEMENT
 - JUNCTION
 - CUTOFF
 - LANE
 - ROAD
 - FENCE
 - FENCE
- ION ECHAB

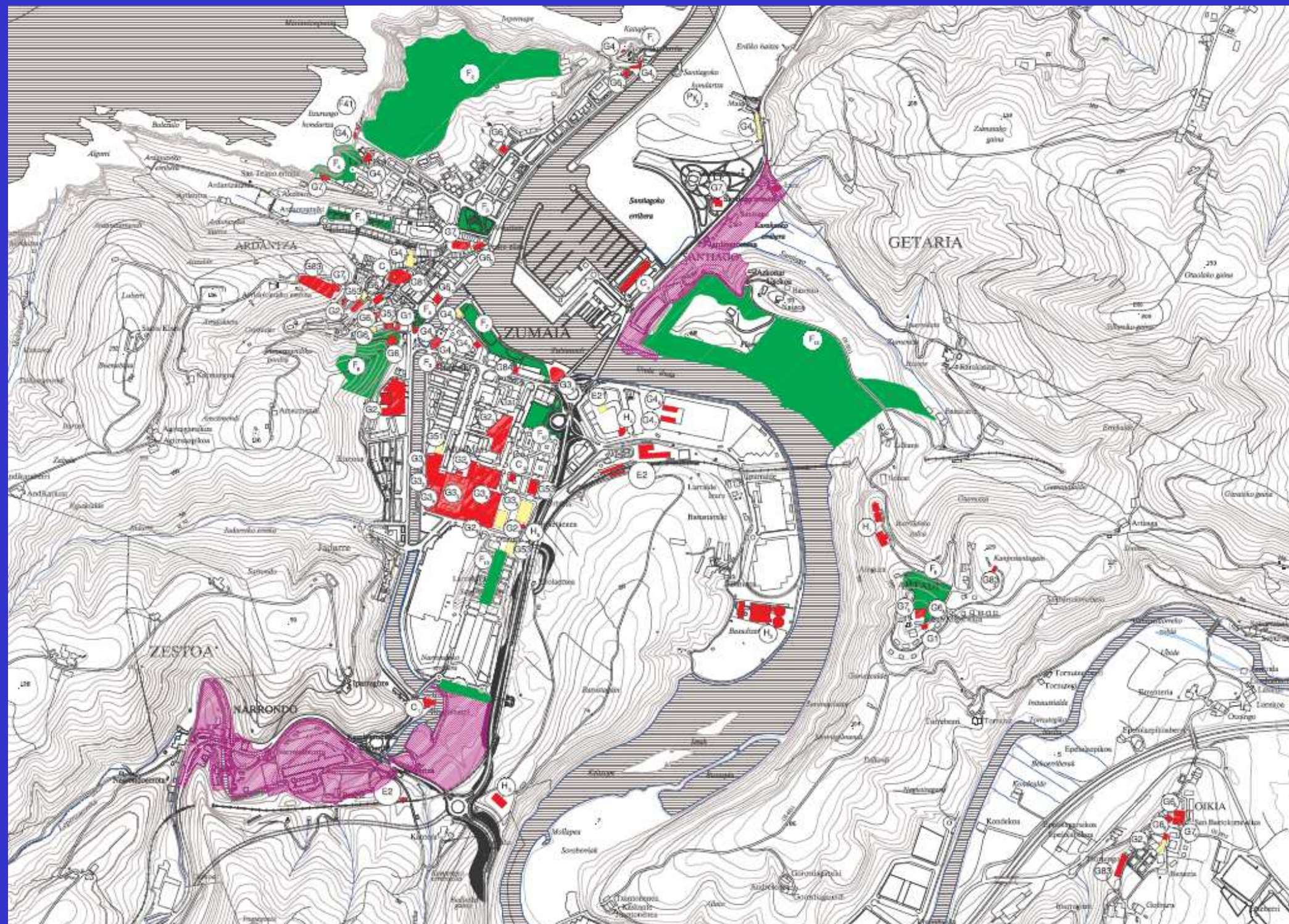












56 art.- HIRIGINTZAREN ANTOLAMENDU XEHATUA

1. Hirigintzaren antolamendu xehatuak zehaztaperen hauek ezarri behar ditu:

- a) **Tokian tokiko sistemak definitu**, bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko **sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu**. Errespetatu egin beharko dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen **gutxieneko zuzkidurak**.
- b) **Programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu**, plangintza orokorrean definituta dauden hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan.
- c) Lurzorua **hiri-lurzoru finkatu** gisa eta **hiri-lurzoru finkatugabe** gisa kategorizatu.
- d) **Hiri-lurzoruan, jarduketa isolatuko** araubidearen menpean eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak zehaztu.
- e) Hirigintzako **eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztu**, bai eta, hala badagokio, **erabilera bateragarrien zerrenda egin** eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxieneko ehunekoak finkatu.
- f) **Erabileren artean ponderazio-koefizienteak jarri**, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektorizatuan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez.
- g) **Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu**; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk.
- h) **Lerrokadurak eta sestrak zehaztu**.
- i) Banan-banan zehaztu gerora sortutako arrazoiengatik **antolamendutik kanpora** geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren etxeak eta eraikinak.
- j) **Gerora xehetasun-azterketak idazteko irizpideak**, eta idazketa horretan kontuan izan beharreko baldintzak eta mugak.
- k) **Planaren antolamenduak dakarren partzela-banaketa**, eta gerora ezer aldatu behar bada, aldaketa horretarako baldintzek eta mugek dakarten partzela-banaketa. Definituriko eremu bakoitzerako **gutxieneko partzela** ere zehaztu beharko da.
- l) Antolamenduaren esparru orokorra osatzeko beharrezkoa irizten zaion beste edozein zehaztaperen.

2. Hiri-lurzoru finkatugabea eta lurzoru urbanizagarria, plan orokorrean hala mugaturik dagoen **area edo sektore osoa hartu behar du bere baitan antolaketa-plangintza xehatuak**, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lurrik jasotzen duen edo ez begiratu gabe.

54 art.- **SISTEMA OROKORREN ZUZKIDURA –SAREA**

1. Zuzkidura hauek osatzen dute sistema orokorren sarea: plangintza orokorrak ezarritako antolamendukoak direnak, eta bereziki, espazio libre eta ekipamenduko kolektibo publikoak, ekipamendu kolektibo pribatuak eta komunikazio-azpiegiturak eta -sareak, plangintza-eremu bat baino gehiago hartzen badute funtzionaltasunez eta zerbitzuz.

57 art.- **TOKIKO SISTEMEN ZUZKIDURA –SAREA**

1. Tokiko sistemen saretzat honako hau hartuko da: antolamendu xehatuan definituta dagoen eta nagusiki area edo sektore jakin bateko biztanleen erabilerarako eta zerbitzurako dauden zuzkidura-elementuen multzoa, bereziki espazio libreak, ekipamendu kolektibo publikoak, azpiegiturak, komunikazio-sareak eta ekipamendu kolektibo pribatuak.

TXURDINAGA - BILBAO



ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANAK:

a) **PLAN PARTZIALAK:** lurzoru urbanizagarri sektorekatu gisa zehazturiko sektoreen antolaketari azken bultzada emateko dira.

1. Plan partzialen xedea, hain zuzen, plan orokorrak edo dena delako sektorekatze -planak lurzoru urbanizagarri modura zehazturiko sektore jakin bat xehe-xehe antolatzea da.
2. Sektorearen azalera guztiak, oso-osorik, lurzoru urbanizagarri sektorekatu modura sailkaturik egon behar du, eta sailkapen horretan ezin du etenik eduki. Sektoreek, bestalde, egikaritze-unitate bat edo gehiago eduki dezakete. Unitate horiek plan partzialean edo urbanizatzeko jarduketaren programan egongo dira definiturik.

b) **HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAK:** Plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzea baimentzen duen hiri-lurzoru areetan antolamendu xehatua ezarrita egiten du. Hiri-lurzoruari buruz plan orokorraren agirietan jasotako antolamendu xehatua aldatzeko ere erabil daiteke hiria antolatzeko plan berezia.

c) **PLAN BEREZIAK:** plan orokorren egiturazko antolamendua garatzeko dira, edo plan autonomoak, hirigintza-eraikigarritasuna aldatu gabe helburua hauetako edozein dutenean:

1. Itsasertza antolatzea.
2. Barruti eta multzo historikoak eta artistikoak antolatzea, eta kulturaren aldetik edo arkitekturaren aldetik interesgarriak diren higiezinak zaintzeko eta, beharrezkoa bada, berritxuratzeko zehaztapenak adieraztea.
3. Paisaia eta ingurumena babestea eta hobetzea edo udalerriko landa-guneaak mugatzea eta antolatzea.
4. Azpiegituren eta zuzkidura publikoen erabilgarritasuna babestea.
5. Kale-aldea edo baserri-aldea zaintzea eta hobetzea.
6. Hiri-hobekuntzako eta -berrikuntzako jarduketak egitea eta hiri-lurzoruan zuzkidura publikoak sortzea.
7. Azpiegiturak, zuzkidurak eta ekipamenduak jartzea eta definitzea, lurzoru urbanizaezinari eragiten diotenean.
28. artikuluan aurreikusitako mugak errespetatuta.
8. Eta helburu horien antzeko beste edozein.

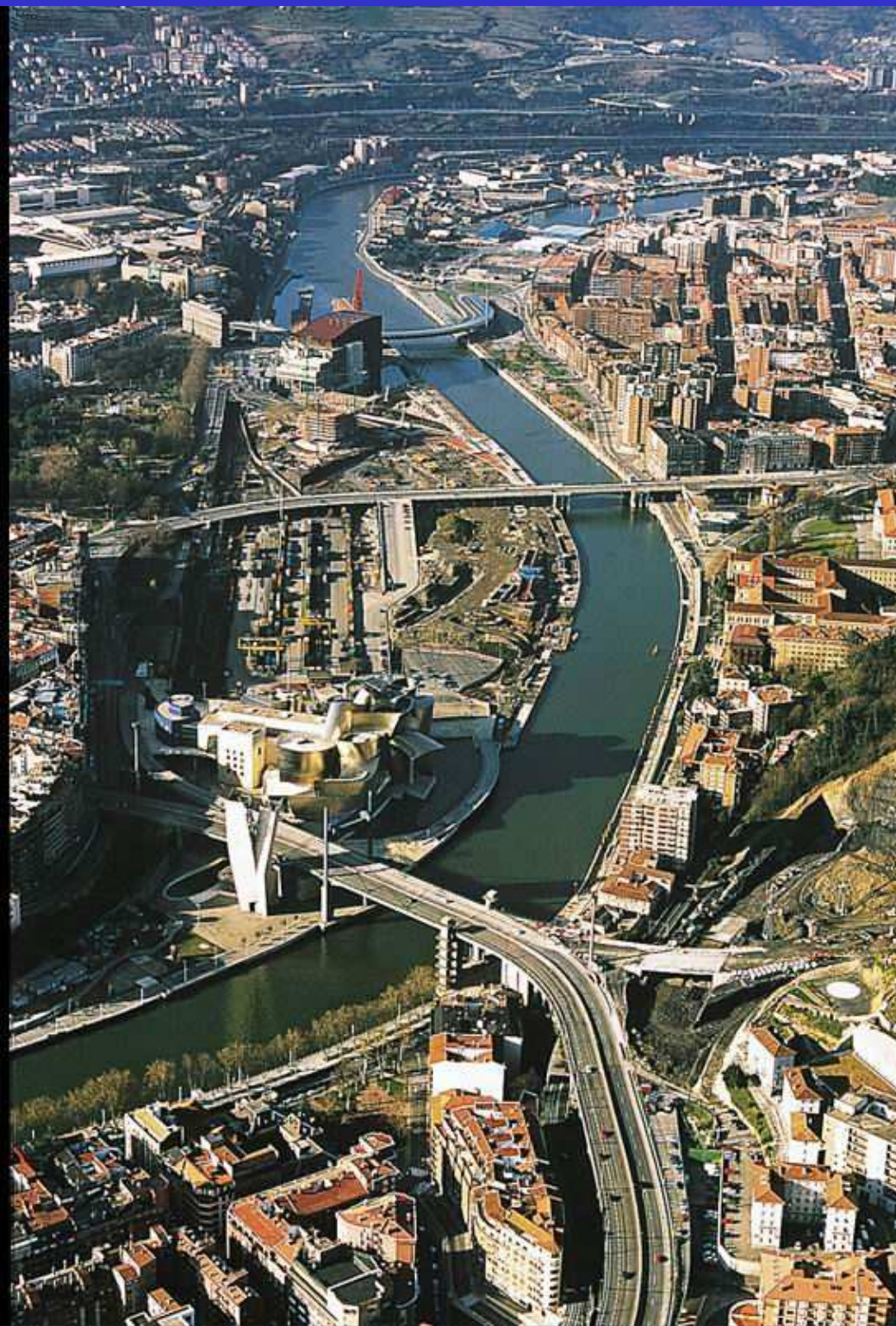
PLAN BEREZIAK

b-1) HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA: jarduketa zehatz batzuen bitartez bere helburua izan liteke: hiri-lurzorua deskongestionatzea, zuzkidura publikoak eta ekipamendu kolektibo pribatuak sortzea, auzoak saneatzea, hiria berroneratzea eta birgaitzea, barne-erreforma, mugigarritasun-arazoak edo estetika-arazoak konpontzea, ingurumena edo zerbitzu publikoak hobetzea, eta antzeko beste batzuk.

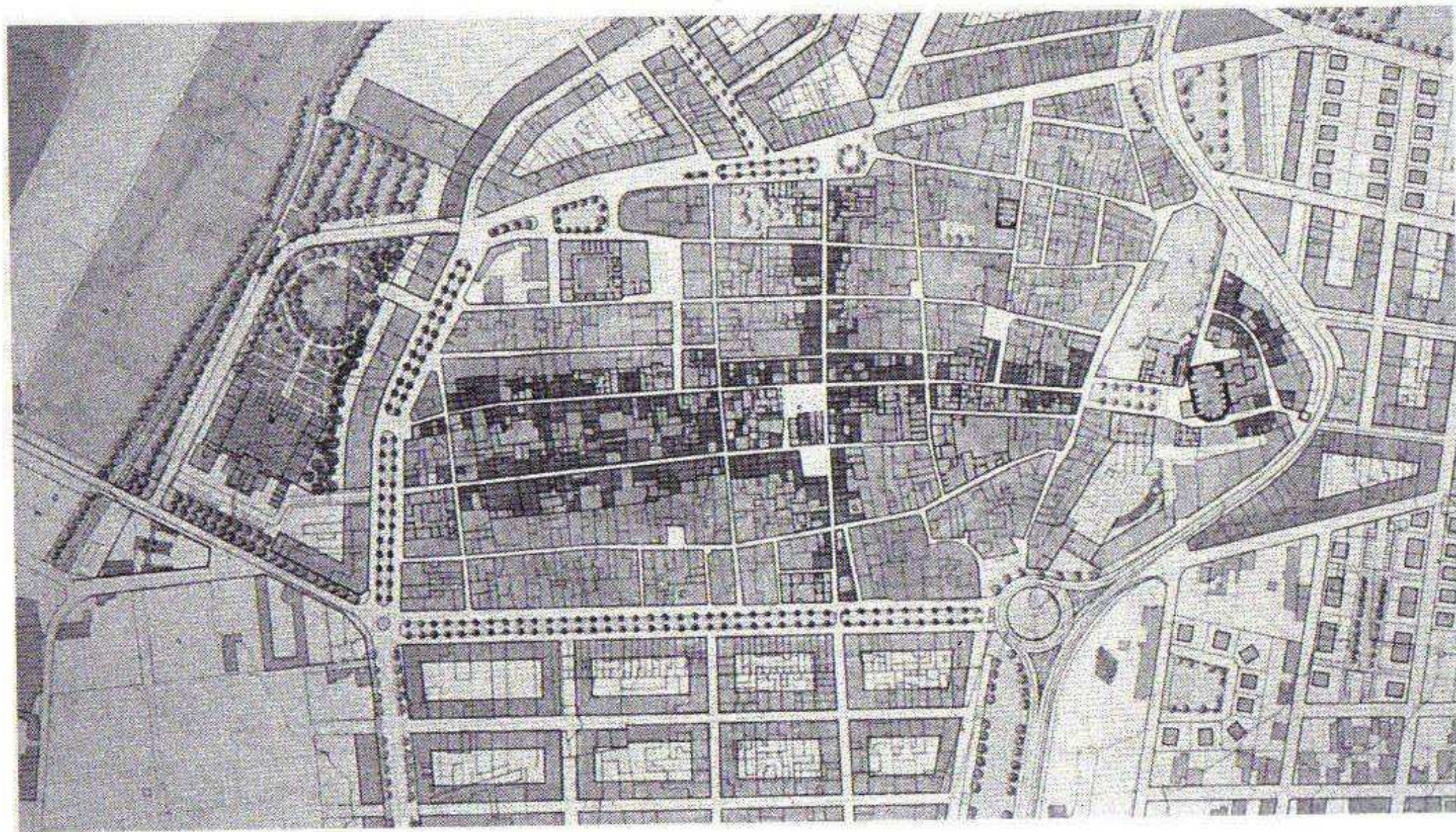
b-2) BABES ETA ZAINZA PLAN BEREZIA: Babes- eta zaintza-plan berezien xedea da plan orokorretan jasota dagoen antolamendua osatzea, planen zehaztapenek xede dituzten elementu naturalak edota artifizialak babesteko arauen bidez. Besteen artean:

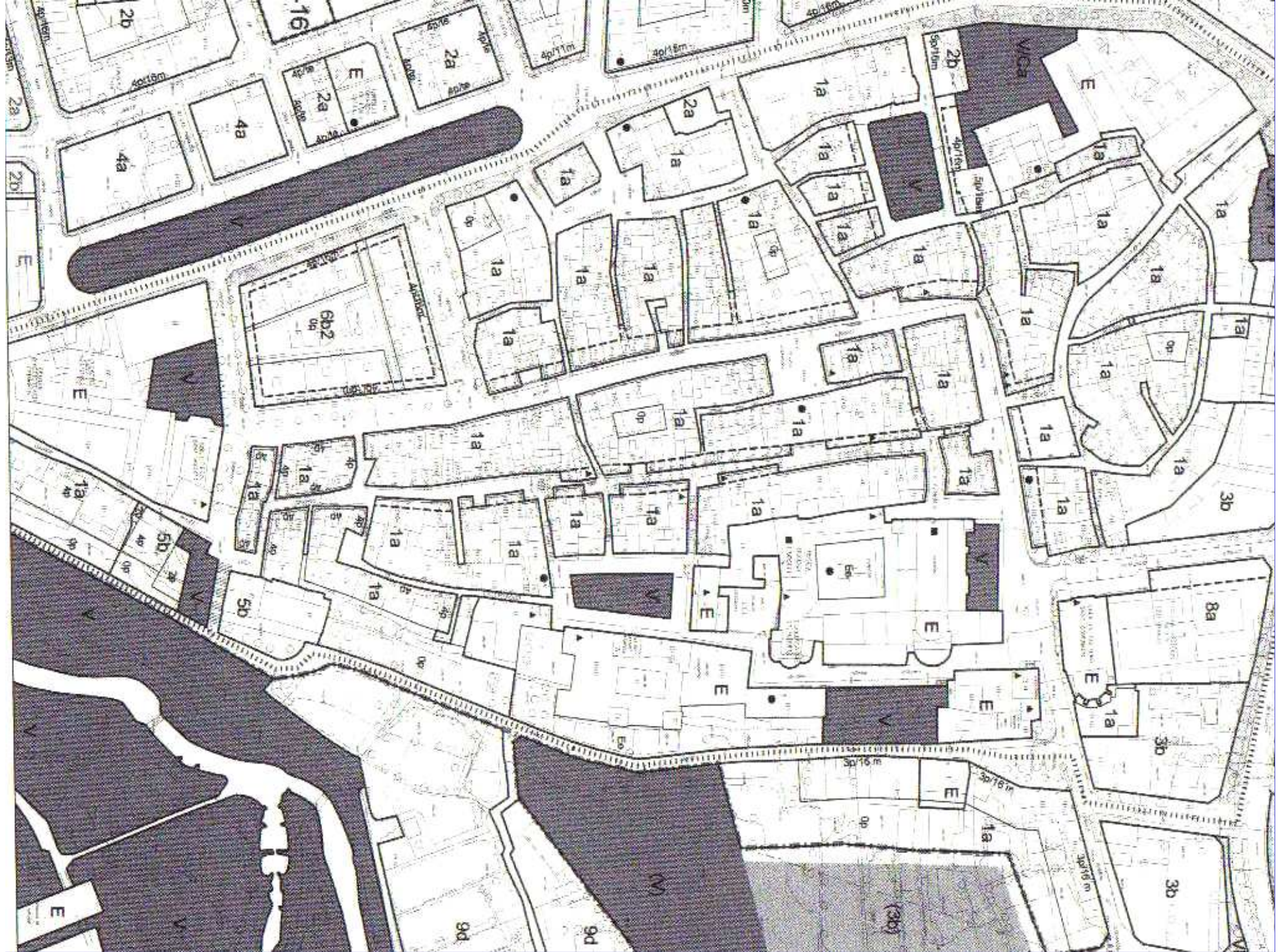














HIRIGINTZA ANTOLATZEKO

GAINERAKO TRESNAK ETA TRESNA OSAGARRIAK

1. XEHETASUN-AZTERKETAK (73 art.):

1. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzekeo dira xehetasun-azterketak.
2. Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:
 - a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.
 - b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.
 - c) Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.
3. Xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, aurreko paragrafoko b) letran xedaturikoari ezer kendu gabe.

2. ORDENANTZAK eta KATALOGOAK (75- 76 art.):

Hirigintza antolatzeko tresna osagarriak dira.

Toki-araubidearen legeriaren arabera, eraikitzekeo eta urbanizatzeko ordenantzak onartu behar ditzuzte udal guztiek.

Hirigintzako antolamenduan babestu beharreko ondasun naturalak eta artifizialak zein diren zehaztu eta zerrenda batera biltzen ditu katalogoak, haien ezaugarriak jasotzen ditu, eta beharrezkoa bada, dagokien maila edo babesaren kalifikazioa azalduz, aplikatzekoa den legearen arabera.

